

7. 選手村の計画の目的及び内容

7.1 目 的

2020年東京大会の選手村は、選手の宿泊施設のほか仮設工作物を整備するものである。

7.2 内 容

7.2.1 位 置

会場エリアの位置は、図7.2-1及び写真7.2-1に示すとおり中央区晴海四丁目及び五丁目地内にあり、会場面積は約440,000m²である（以下、大会期間中の仮設工作物を設置する地区を含んだ範囲を「会場エリア」という。）。また、宿泊施設は、(仮称)晴海五丁目西地区開発計画として整備する住宅棟（板状）を一時使用する計画であり、(仮称)晴海五丁目西地区開発計画地（以下、「計画地」という。）の事業区域は約180,000m²である。

会場エリア北側は中央清掃工場、都道304号日比谷豊洲埠頭東雲町線（有明通り）に面しており、北西側は朝潮運河、南西から南側は東京湾、南東側は晴海運河に面している。

会場エリアには晴海客船ターミナル等が存在するほか、建設中の東京都市計画道路幹線街路環状第二号線が会場エリア内を横断する計画となっている。

7.2.2 地域の概況

平成27年3月1日現在の中央区の人口は約14万人であり、世帯数は約8万世帯である。また、会場エリアのある晴海四丁目及び五丁目の合計の人口は約1,800人、世帯数は約900世帯である。¹

昼間人口は中央区が約60万人、晴海四丁目は約500人、晴海五丁目は約500人である。中央区全体や晴海四丁目では就労者など昼間に流入する人口（昼間人口）が常住地による人口（夜間人口）を大きく上回っている。一方で、晴海五丁目では大部分が低未利用地であり、昼間人口が夜間人口に比べ低い地域となっている。²

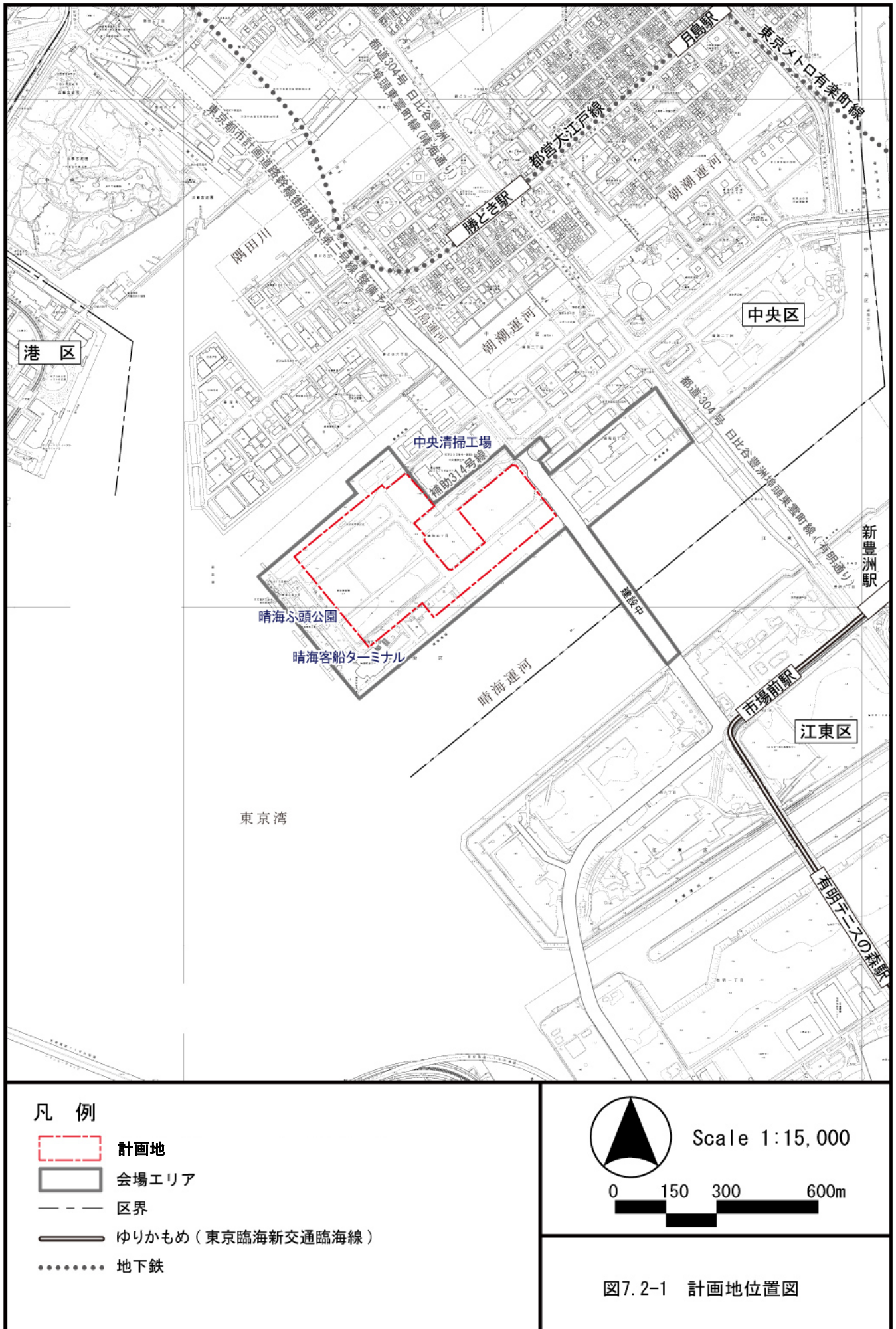
また、産業別事業所数及び従業者数でみると、中央区では卸売業、小売業の事業所が約1万事業所、従業者数が約20万人と最も多く、晴海四丁目においては運輸業・郵便業の事業所が15事業所、従業員数が約330人、晴海五丁目においては運輸業・郵便業の事業所が3事業所、従業員数が約70人と最も多くなっている。³

¹出典：「町丁目別世帯数男女別人口（平成27年3月1日）」（平成27年3月3日参照 中央区ホームページ）
<http://www.city.chuo.lg.jp/kusei/tokeiderta/zinko/tyotyomebetuzinko/26tyoutyoumokubetuzinnkou.html>

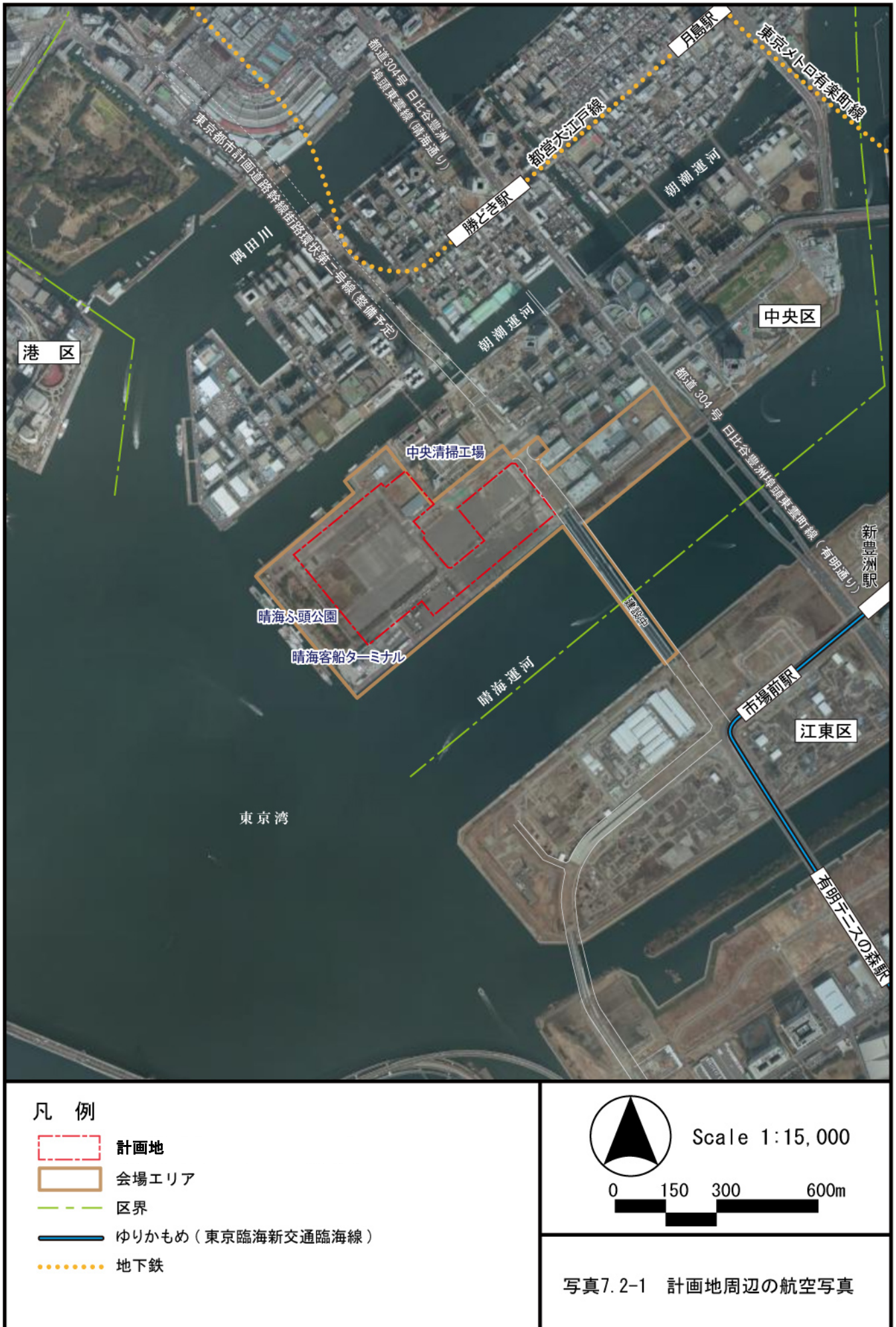
²出典：「平成22年 東京都の昼間人口」（平成27年3月3日参照 東京都ホームページ）
<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/tyukanj/2010/tj-10index.htm>

³出典：「平成21年経済センサス-基礎調査」（平成27年3月3日参照 総務省ホームページ）
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/NewList.do?tid=000001036783>

7. 選手村の計画の目的及び内容



7. 選手村の計画の目的及び内容



7.2.3 事業の基本構想

選手村のゾーニングは、宿泊施設等からなる「居住ゾーン」、オリンピック・パラリンピックファミリーやメディア関係者、居住者の関係者が訪れる「オリンピックビレッジプラザ」、ゲストパスセンターやメディアセンターを配置する「運営ゾーン」に区分され、詳細については今後大会組織委員会が検討を行う。

7.2.4 事業の基本計画

(1) 配置計画

選手村の配置計画については、図7.2-2に示すとおりである。仮設エリアの配置計画については、現時点では未定であり、大会組織委員会が今後検討を行う。

また、宿泊施設として一時利用される計画建築物の概要は、表7.2-1に、断面計画図は、図7.2-3に示すとおりである。

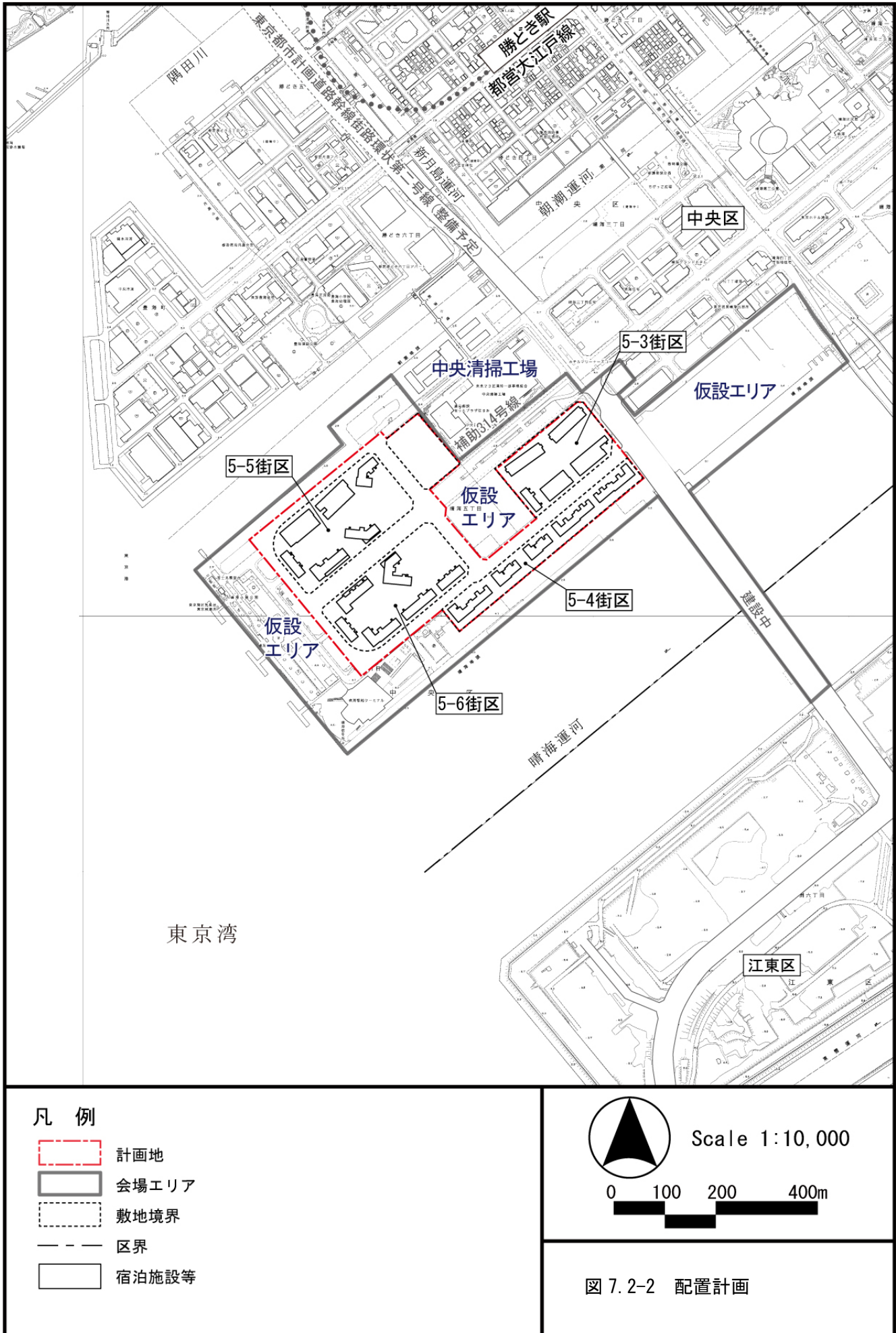
表7.2-1 宿泊施設の概要

項 目	概 要	
街 区	5-3街区	5-4街区
敷 地 面 積	約26,300m ²	約23,600m ²
建 築 面 積	約8,100m ²	約7,300m ²
最 高 高 さ	約60m	約60m
階 数 ・ 棟 数	地上17階、地下1階・2棟 地上15階、地下1階・2棟 地上14階、地下1階・1棟	地上17階、地下1階・3棟 地上14階、地下1階・2棟
構 造	RC造	RC造

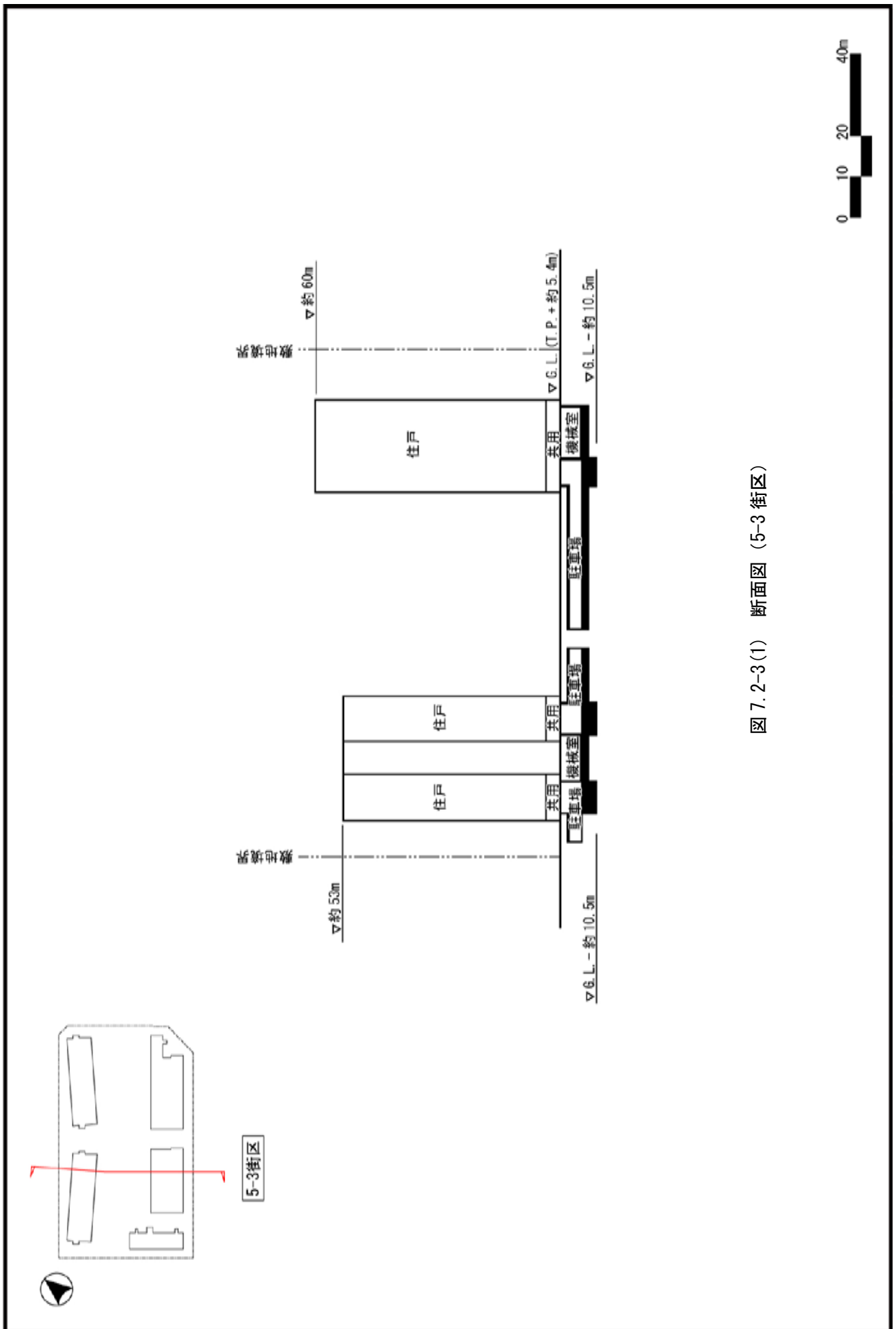
項 目	概 要	
街 区	5-5街区	5-6街区
敷 地 面 積	約37,400m ²	約35,200m ²
建 築 面 積	約13,100m ²	約11,400m ²
最 高 高 さ	約60m	約60m
階 数 ・ 棟 数	地上17階、地下1階・2棟 地上16階、地下1階・1棟 地上14階、地下1階・3棟	地上17階、地下1階・2棟 地上16階、地下1階・1棟 地上14階、地下1階・3棟
構 造	RC造	RC造

注)5-5、5-6街区の建築面積には、超高層タワーの建築面積を含む。

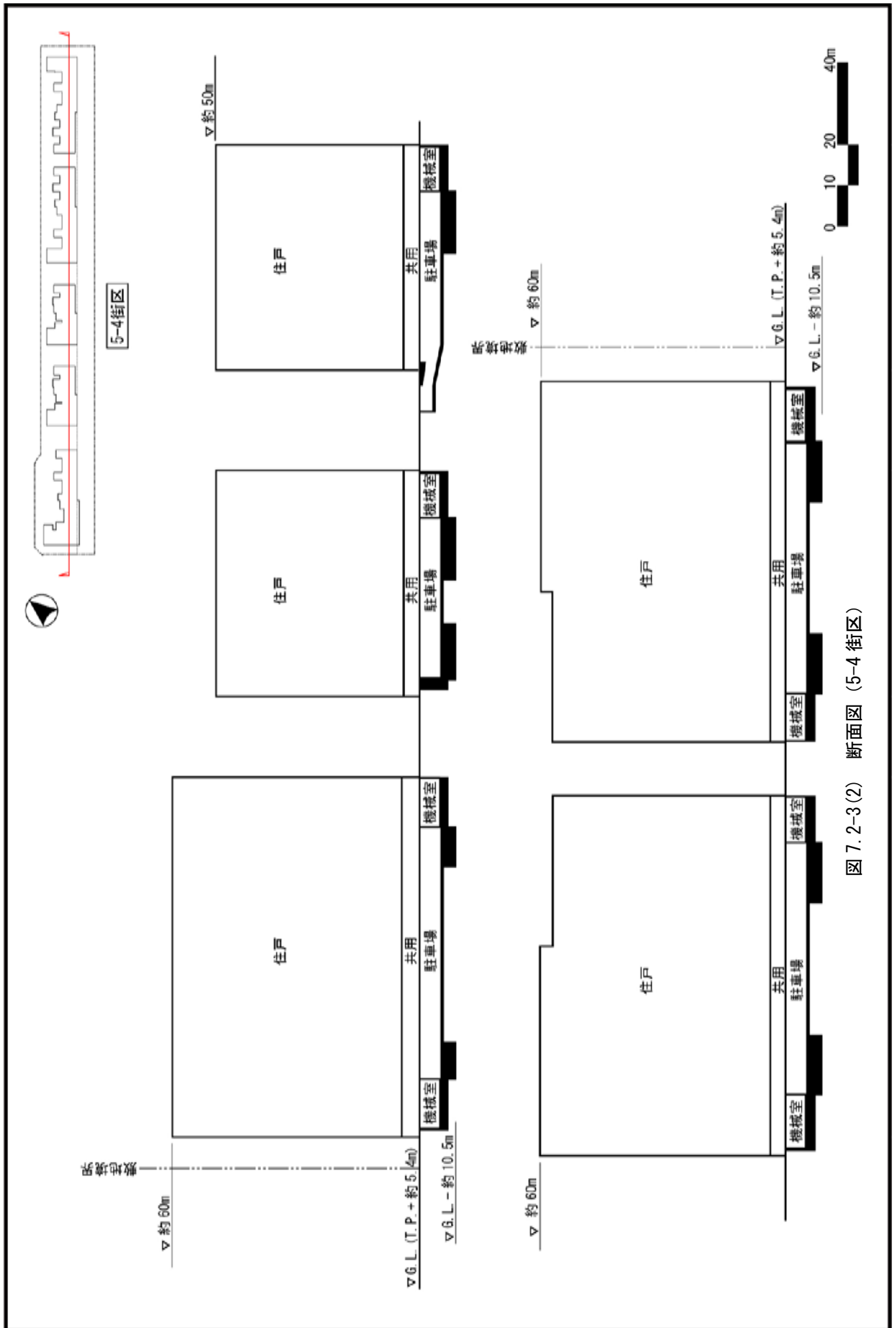
7. 選手村の計画の目的及び内容



注) 仮設エリアの配置計画については未定である。



A. P. + 6.5m ≡ T. P. + 約 5.4m



A. P. + 6. 5m ≒ T. P. + 約 5. 4m

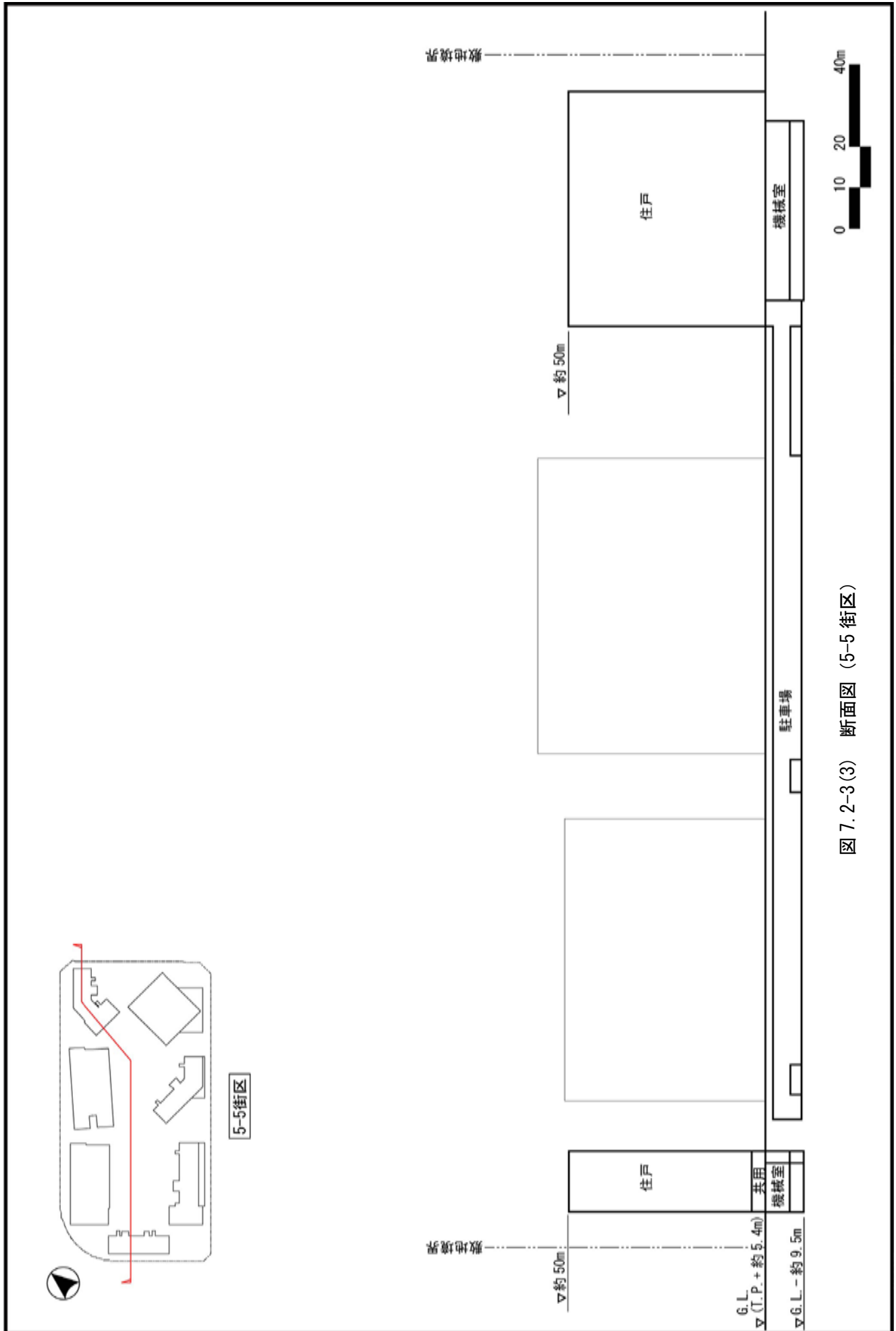
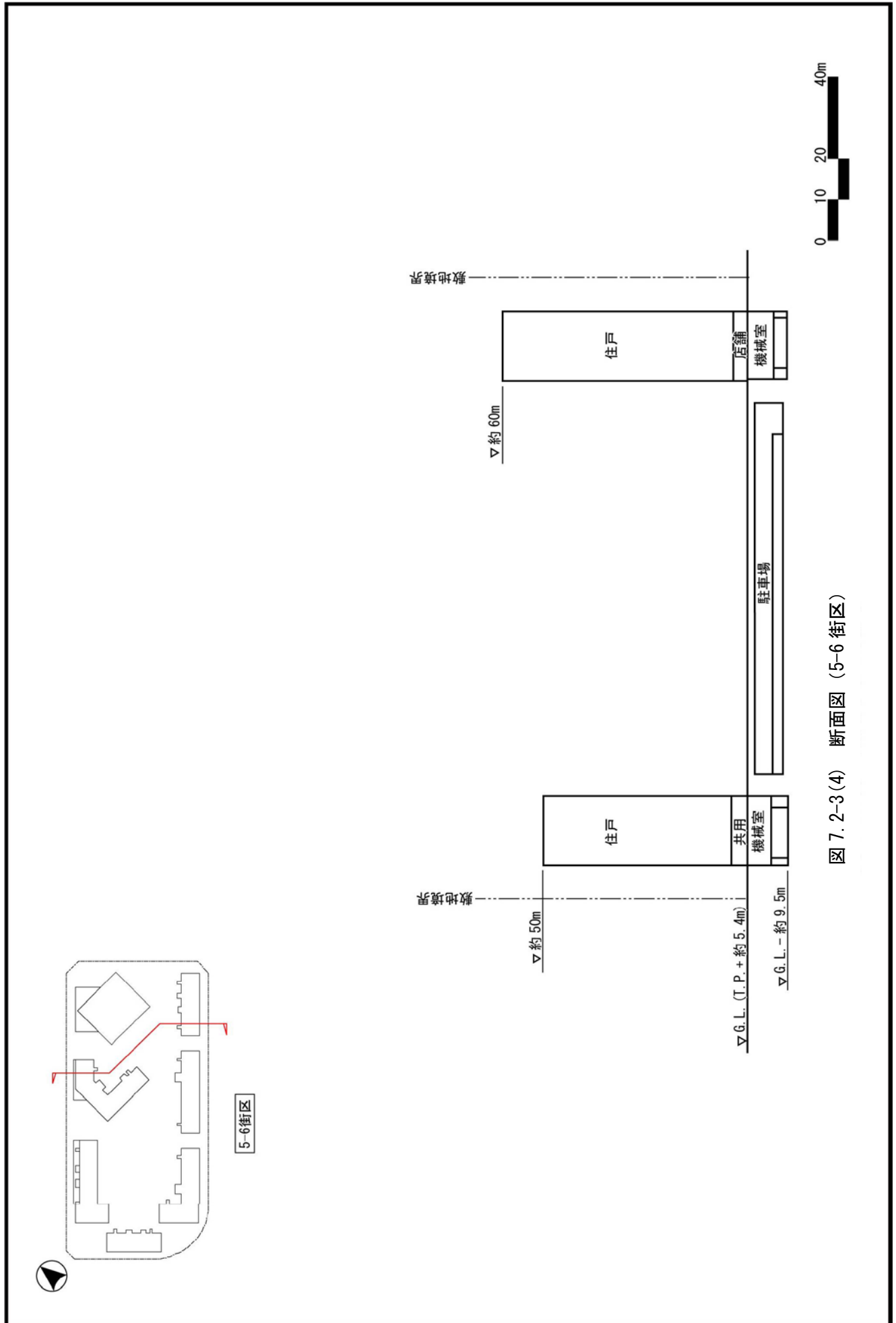


図 7.2-3(3) 断面図 (5-5 街区)

A. P. + 6.5m $\div$ T. P. + 約 5.4m



A. P. + 6. 5m $\div$ T. P. + 約 5. 4m

(2) 発生集中交通量及び自動車動線計画

2020年東京大会における関係車両の発生集中交通量及び自動車動線計画は未定であり、大会組織委員会が今後検討を行う。

(3) 駐車場計画

2020年東京大会における自動車駐車場は未定であり、大会組織委員会が今後検討を行う。

(4) 歩行者動線計画

2020年東京大会におけるアスリート等の歩行者の出入動線は未定であり、大会組織委員会が今後検討を行う。

(5) 設備計画

宿泊施設については、上水は公共水道から供給を受け、汚水は公共下水道に放流する計画である。雨水については、既存の雨水管の機能更新を図るとともに、新設の雨水管を整備し、直接海域に放流する計画とする。また、汚水について排水槽を設置する場合には、街区ごとに地下に設置することとし、東京都の「建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要綱」（平成16年12月 東京都）及び「ビルピット臭気対策マニュアル」（平成21年3月 東京都環境局）に基づき管理するとともに、公共下水処理場の負荷低減を図る。熱源計画については、電気又は都市ガスのいずれかによる個別熱源方式等が想定されるが、詳細については、今後検討する。

(6) 廃棄物処理計画

建設工事及び改修・改装工事に伴い発生する建設発生土及び建設廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)、資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)等に基づき、再生利用可能な掘削土砂及び廃棄物については積極的にリサイクルに努め、リサイクルが困難なものについては適切な処理を行うこととする。

開催期間中に発生する一般廃棄物については、東京都廃棄物条例(平成4年東京都条例第140号)、中央区廃棄物の処理及び再利用に関する条例(平成11年中央区条例第26号)等を踏まえて、関係者への啓発活動によりその排出量の抑制に努めるとともに、分別回収を行い、資源の有効利用と廃棄物の減量化を図ることとする。

(7) 緑化計画

2020年東京大会の選手村の植栽については未定であり、大会組織委員会が今後検討を行う。

7.2.5 施工計画

(1) 工事工程

選手村の整備のうち、街区内の道路や下水道等のインフラを整備する基盤整備工事は、東京都が施工する。また、宿泊施設として一時利用される施設については、特定建築者制度⁴を活用して、民間事業者が建築主体となり建物の整備を進めていく予定である。基盤整備工事及び宿泊施設の建築工事の施工計画は、表7.2-2に示すとおり、全体で45か月を予定している。

宿泊施設の内装工事及び選手村の仮設工作物は、大会組織委員会が施工する予定であるが、施工計画については未定である。

表 7.2-2 全体工事工程

工種 / 月		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
基盤整備工事		■	■		■	■	■	■		■	
宿泊施設	準備・仮設工事	■	■								
	基礎工事			■							
	山留工事			■							
	掘削工事			■	■	■	■				
	地下躯体工事				■	■	■	■			
	地上躯体工事				■	■	■	■	■		
	仕上・設備工事						■	■	■	■	
	盛土・外構工事						■	■	■	■	
仮設工作物・宿泊施設内装工事						(未定)					

(2) 施工方法

基盤整備工事及び宿泊施設の施工方法は、以下に示すとおりである。

1) 基盤整備工事

計画地内の既存道路の舗装版撤去、道路盛土工事、下水工事、街築・車道舗装工事、埋設工事及び歩道舗装工事を行う。また、計画地内の建築敷地に残る舗装版の撤去及び整地を行う。撤去及び整地作業においては、必要に応じて散水等の防じん対策を実施する。

2) 宿泊施設建築工事

ア. 準備・仮設工事

各工事区域の外周に防音壁を兼ねた鋼製仮囲い(高さ3m)を設置し、仮設事務所の設置等を行う。

工事に先立ち、土壤汚染の状況について、環境確保条例第117条及び土壤汚染対策法第4条に基づく調査を行う。

イ. 基礎工事

一部の地盤については、地中に杭状の砂杭を構築する工法(静的締固め砂杭工法)を採用し、処理を行う。三点式杭打機にてケーシングパイプを回転させながら地中に貫入し、所定

⁴施設建築物の建築等を施行者に代わり、民間事業者等を実施させることができる制度。この制度により、民間事業者の資金力とノウハウ等を積極的に活用できるようになり、より魅力的で処分性の高い建物を建築し、事業を円滑に推進することができる。

深度まで貫入後にケーシングパイプ内の砂を排出し、排出した砂と周囲の地盤を締め固める。改良深さは現状G.L. (T.P. +約2.9 m) から、-約16.0mまでとする。

基礎杭は、杭打機を使用し、場所打ちコンクリート杭を施工する。

なお、杭工事における重機は、低騒音、低振動型を極力採用し、敷地外周部での作業においては周辺への泥水等の飛散がないよう、シート等で飛散防止対策を行う。また、周辺地盤状況を十分に確認しながら施工する。

ウ. 山留工事

山留には掘削工事中の地下水流入や土砂の崩壊を防止するため、遮水性の高い鋼矢板工法(シートパイル工法)を用いる計画である。これらの山留壁は周辺地域の地下水位低下と地盤沈下を防止するため、透水性の低い難透水層である有楽町層下部粘土層まで構築する。山留長さは現状G.L. (T.P. +約2.9m) から-約12~14mまでとする。

エ. 掘削工事

現状G.L. (T.P. +約2.9m) から-約6~8mまで掘削を行う。掘削はバックホウを使用し、発生土はバックホウ、クラムシェル等を用いて、ダンプトラックに積み込んで搬出する。

なお、ダンプトラックのタイヤ等に付着した泥土等が場外道路に飛散しないよう、各出入口において高圧洗浄機等で洗車を行う。また、シートによる荷台カバー等により、荷台からの土砂の落下防止及び粉じんの飛散防止に努める。また、土工事開始時から埋戻し終了時まで一部発生する湧出水、雨水については、山留壁の内側で釜場工法によって揚水して沈砂槽に導水し、下水道法に定める下水排除基準以下に処理を行った後、公共下水道に放流する。

オ. 地下躯体工事

掘削工事完了後、計画建築物の躯体を基礎から順次上階に向けて構築する。各階の構築は、鉄筋組立、型枠の建込みを行い、コンクリートを打設する。

カ. 地上躯体工事

住宅棟は地下躯体工事完了後、地上鉄筋コンクリート、プレキャストコンクリート(工場などであらかじめ製造されたコンクリート製品)工事を開始する。プレキャストコンクリート資材の揚重には、クローラークレーン、タワークレーンを用いて行い、順次構築し、上階へ工事を進める。また、落下物対策として、建物の周りにシステム足場、ネットを設置する。

キ. 仕上・設備工事

躯体工事の完了した階から順次内装・設備工事、外装工事を実施する。仕上材料の荷揚げには、工事用エレベーター等を使用する。また、内装・外装工事で使用する塗料について、低VOC塗料の使用を検討するとともに、塗装工事に際しては、「東京都VOC対策ガイド〔建築・土木工事編〕」(平成25年6月 東京都環境局)等を参考にVOC(揮発性有機化合物)排出抑制対策を行う。

ク. 盛土・外構工事

主に躯体工事完了後に建物周辺の植栽、舗装等の盛土・外構工事を実施する。

「豊洲・晴海開発整備計画」に基づき、A.P. +6.5m (T.P. +約5.4m) の高さまで盛土を実施する。盛土は、適切に品質管理された良質土をダンプトラックで搬入した後、バックホウ、ブルドーザー等を用いて造成を行う。

(3) 工事用車両

宿泊施設の建設に伴う工事用車両の主な走行ルートは、図 7.2-4 に示すとおりである。

計画地周辺の道路の状況を踏まえ、工事用車両は、都道 304 号日比谷豊洲埠頭東雲町線（晴海通り又は有明通り）及び東京都市計画道路幹線街路環状第二号線から、補助 314 号線を通り計画地へ出入場する計画である。

工事用車両台数のピークは、工事着手後 20 か月目であり、ピーク日において大型車 1,229 台/日、小型車 40 台/日、合計 1,269 台/日を予定している（資料編 p. 2 参照）。

なお、工事車両の走行に関しては以下の配慮事項を実施する。

- ・計画地からの工事用車両の出入りに際しては交通整理員を配置し、通勤・通学をはじめ一般歩行者の通行に支障を与えないよう配慮する。
- ・工事用車両の走行に当たっては、安全走行の徹底、市街地での待機や違法駐車等を行うことがないよう、運転者への指導を徹底する。
- ・「晴海連合町会工事・協定書」については施工業者が決定した後、地元等と調整の上、尊重するよう施工業者に対する指導を徹底する。

(4) 建設機械

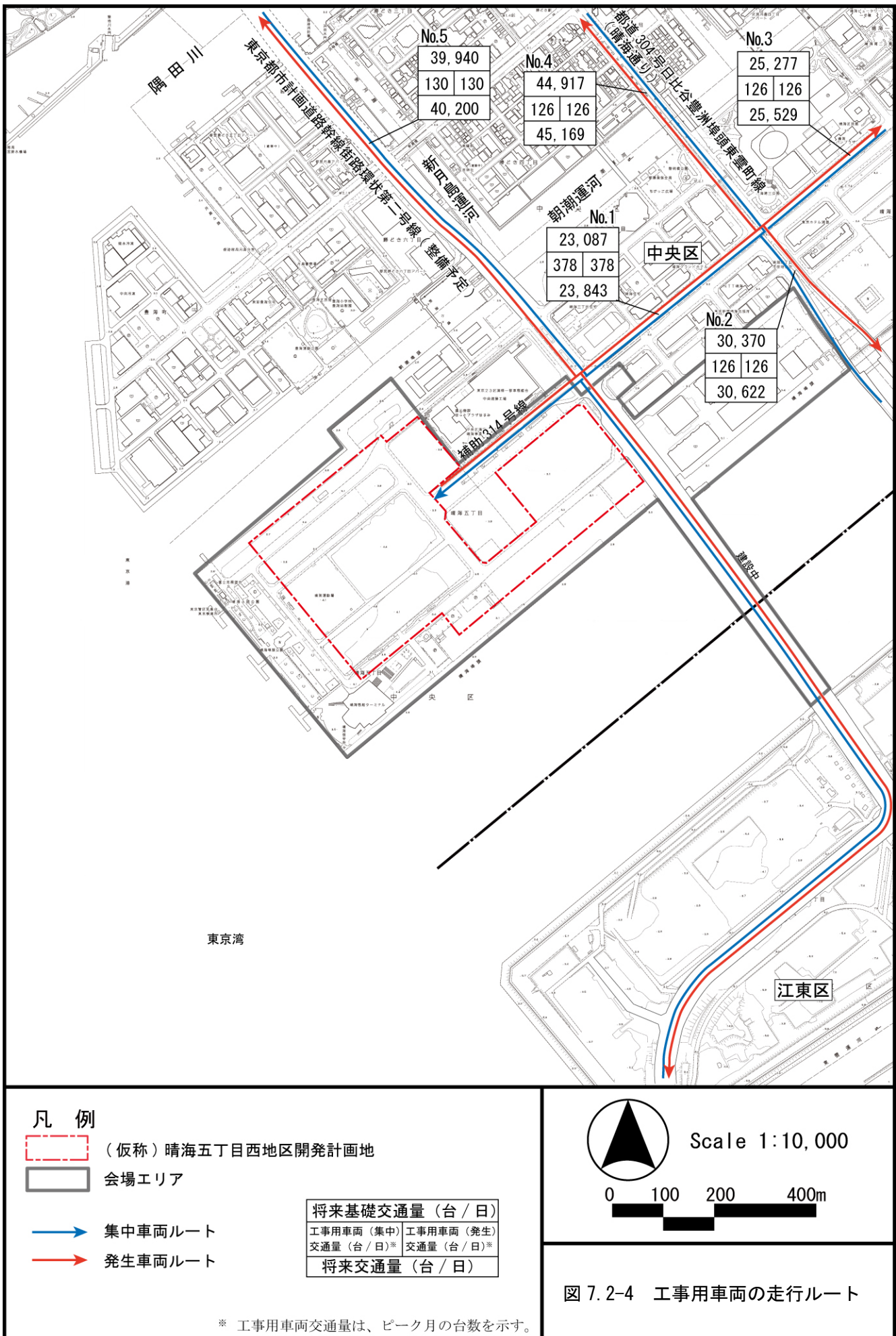
宿泊施設の施工における各工種において使用する主な建設機械は、表 7.2-3 に示すとおりである。

工事に使用する建設機械は、周辺環境への影響に配慮して、排出ガス対策型建設機械及び低騒音型の建設機械を積極的に採用するとともに、効率的な施工計画を立案し、不必要なアイドリングの防止に努める等、排出ガスの削減及び騒音の低減に努める。

表 7.2-3 主な建設機械

工 種	主な建設機械
基盤整備工事	バックホウ、ブルドーザー、ラフタークレーン
準備・仮設工事	バックホウ
基礎工事	三点式杭打機、クローラークレーン、バックホウ
山留工事	アースドリル掘削機、クローラークレーン ラフタークレーン、バックホウ
掘削工事	バックホウ、クラムシェル
地下躯体工事	クローラークレーン、ラフタークレーン コンクリートポンプ車
地上躯体工事	クローラークレーン、タワークレーン(電動) コンクリートポンプ車
仕上・設備工事	ラフタークレーン
盛土・外構工事	バックホウ、ブルドーザー、ラフタークレーン コンクリートポンプ車

7. 選手村の計画の目的及び内容



7. 選手村の計画の目的及び内容

7.2.6 使用の予定

選手村については、2020 年東京大会の開催までに整備され、大会期間中のみ使用される。

7.2.7 環境保全に関する計画等への配慮の内容

環境保全に関する計画等の配慮の内容は、表 7.2-4 に示すとおりである。

表7.2-4 環境保全に関する計画等への配慮の内容

計画等の名称	計画等の概要	本事業で配慮した事項
東京都環境基本計画 (平成20年3月)	- 健康で安全な生活環境の確保 ～環境汚染の完全解消と未然防止、予防原則に基づく取組の推進～ ◆大気汚染物質の更なる排出削減 ◆化学物質等の適正管理と環境リスクの低減 - 環境の「負の遺産」を残さない取組 ◆生活環境問題の解決	- 工事用車両、関連車両については、駐車場内でのアイドリングストップの周知・徹底を図る。 - 工事用車両については、最新排出ガス規制適合車の使用に努める。
東京都自動車排出 窒素酸化物及び自 動車排出粒子状物 質総量削減計画 (平成25年7月)	低公害・低燃費車の普及促進、エコドライブの普及促進、交通量対策、交通流対策、局地汚染対策の推進等	- 工事用車両、関連車両については、駐車場内でのアイドリングストップの周知・徹底を図る。 - 工事用車両については、最新排出ガス規制適合車の使用に努める。
東京都廃棄物処理 計画 <平成23年度-平成 27年度> (平成23年6月)	3R施策の促進 - 適正処理の促進	- 工事中の建設発生土、建設廃棄物のうち、再利用可能なものについては、積極的にリサイクルに努め、リサイクル困難なものについては、適正な処理を行う。 - 供用後に発生する廃棄物については、発生量の削減と資源ごみの分別回収を徹底し、資源の有効利用及び廃棄物の減量化を図る。
東京都建設リサイ クル推進計画 (平成20年4月)	- 建設泥土を活用する - 建設発生土を活用する - 廃棄物を建設資材に活用する	工事中の建設発生土、建設廃棄物のうち、再利用可能なものについては、積極的にリサイクルに努め、リサイクル困難なものについては、適正な処理を行う。
中央区環境行動計 画 (平成20年3月)	- 健康で快適に暮らせるまちをつくる ◆自動車対策の推進 ◆近隣騒音・まちの美化対策の推進	- 工事用車両については、最新排出ガス規制適合車の使用に努める。 - 工事用車両、関連車両については、駐車場内でのアイドリングストップの周知・徹底を図る。

7.3 選手村の計画の策定に至った経過

選手村が位置する晴海は、東京駅周辺や銀座等の都心と豊洲や有明等の臨海副都心を結ぶ地域に位置しており、築地、月島、勝どき、晴海、豊洲、有明一帯の東京臨海地域は、首都東京の玄関口として産業、環境、景観上重要な位置にあり、利便性を有したエリアである。

平成25年9月に2020年東京大会の開催が決定し、晴海地区には同大会の選手村として宿泊施設が整備されることとなった。